

Số: 01/2021/QĐST-DS

Nga Sơn, ngày 22 tháng 01 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 25/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “Hủy hợp đồng vô hiệu; Chia tài sản thừa kế”.

XÉT THẤY:

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hoà giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1950; địa chỉ: Tiểu khu YH 2 (thôn 2, xã Nga M cũ), thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* *Bị đơn*: Anh Trương Công Đ - Sinh năm 1977; địa chỉ: Tiểu khu YH 2 (thôn 2, xã Nga M cũ), thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Chị Trương Thị V - Sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn MK (xóm 4A), xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2/ Chị Trương Thị L - Sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn TL, xã Phú N, huyện B GM, tỉnh Bình Phước.

3/ Chị Trương Thị L1 - Sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố PĐ, phường Quảng T, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4/ Chị Trương Thị T - Sinh năm 1986; địa chỉ: 64/8 Võ Văn T, phường Thống N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5/ Anh Trương Văn S - Sinh năm 1986; địa chỉ: Tiểu khu YH 2 (thôn 2, xã Nga M cũ), thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

6/ Chị Đỗ Thị H - Sinh năm 1980; địa chỉ: Tiểu khu YH 2 (thôn 2, xã Nga M cũ), thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

7/ Công ty TNHH Vận tải và Thương mại DN

Người đại diện: Ông Trần Văn D - Sinh năm 1987. Chức vụ: P.Giám đốc.

Địa chỉ: SN 124, tổ 14, Phường TS, TP.Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1/ Về diện tích đất, vị trí đất và diện tích đất tăng (theo số liệu đo đạc thực tế):

* Diện tích đất 1.226m^2 thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 08; (trong đó: 200m^2 đất ở, đã được tách và chỉnh lý, do anh Đ chuyển nhượng 100m^2 cho người khác nhưng chưa bàn giao diện tích đất nên diện tích đất ở còn là 100m^2 , được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trương Công Đ vào ngày 14/02/2020). Hiện tại anh Đ đang quản lý và sử dụng.

- Vị trí đất: Phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 26,7m; phía Tây (giáp ao cá hộ ông Trần Văn D) là 23,8m; phía Nam (giáp hộ ông Nguyễn Mạnh B) là 64,7m; phía Bắc (giáp ngõ đi nhà anh S, bà H) là 66,9m; tổng diện tích là: 1.661m^2 , trong đó đất ở là 200m^2 ; đất nông nghiệp là 1.026m^2 ; diện tích đất tăng lên là 435m^2 .

* Diện tích đất 856m^2 , trong đó: 204m^2 đất ở thuộc thửa đất số 601a, tờ bản đồ số 08(BĐ-ĐC Nga M) được cấp giấy CNQSDĐ ngày 18/4/2018 mang tên Trương Văn S; Hiện tại anh S và bà H đang ở và sử dụng.

- Vị trí đất, gồm:

+ Ngõ đi chung: Tính từ quốc lộ 10 vào đến đất giáp sân nhà anh S, cụ thể: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 3m, phía Tây (giáp sân nhà anh S) là 3m; phía Nam (giáp tường nhà anh Đ) là 21,6m; phía Bắc (giáp nhà anh V) là 21,6m; diện tích ngõ là $64,8\text{m}^2$;

+ Đất ở và đất nông nghiệp: phía Đông (giáp quốc lộ 10 và nhà anh Mai Văn V) là 23,8m; phía Tây (giáp ao cá hộ ông Trần Văn D) là 20,5m; phía Nam (giáp đất nhà anh Trương Công Đ) là 45,3m; phía Bắc (giáp nhà anh Mai Quốc C và đất của chợ Hòm) là 45,5m; diện tích là: $1.005,6\text{m}^2$.

Tổng diện tích chung tại 2 vị trí là $1.070,4\text{m}^2$, trong đó: 204m^2 đất ở, diện tích đất còn lại 652m^2 là đất nông nghiệp; diện tích đất tăng lên là $214,4\text{m}^2$.

2.2/ Về diện tích đất tăng tại 2 vị trí đất anh Đ, anh S và bà H đang quản lý, sử dụng:

Thực tế đo đạc xác định:

- Diện tích đất anh Đ đang quản lý, sử dụng: diện tích đất tăng lên là 435m^2 ;

- Diện tích đất anh S và bà H đang quản lý, sử dụng: diện tích đất tăng lên là $214,4\text{m}^2$.

Phần diện tích đất tăng lên: được UBND thị trấn Nga Sơn xác định là nằm phía Tây của thửa đất. Phần đất này giáp với mương tiêu thoát nước và đất trang trại của ông Trần Văn D (ở tiểu khu Hưng Đạo, thị trấn Nga Sơn). Hiện tại ông D đang có văn bản đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Nga Sơn xác định ranh giới thửa đất của gia đình ông theo Giấy chứng nhận trang trại đã được cấp.

2.3/ Phương thức phân chia đất:

*/ Diện tích đất là 1.226m^2 , (trong đó: 200m^2 đất ở thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 08 đã được tách và chỉnh lý, do anh Đ chuyển nhượng cho người khác nên diện tích đất ở còn là 100m^2 , được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trương Công Đ vào ngày 14/02/2020; địa chỉ: Tiểu khu YH 2, thị trấn Nga Sơn).

Diện tích đất trên chia theo chiều từ phía N sang phía B cho: chị T, chị L1, chị L, chị V, anh Đ, cụ thể:

- Chia cho chị Trương Thị T diện tích đất nông nghiệp: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 4m; phía Tây (giáp đất tăng tạm giao cho chị Vinh) là 3,7m; phía Nam (giáp hộ ông Nguyễn Mạnh Ba) là 46,6m; phía Bắc (giáp đất chia cho chị Loan) là 48,2m; diện tích 181m^2 ;

- Chia cho chị Trương Thị L1 diện tích đất nông nghiệp: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 4m; phía Tây (giáp đất tăng tạm giao cho chị V) là 3,5m; phía Nam (giáp đất chia chị T) là 48,2m; phía Bắc (giáp đất chia cho chị L) là 48,2m; diện tích 181m^2 ;

- Chia cho chị Trương Thị L diện tích đất nông nghiệp: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 4m; phía Tây (giáp đất tăng tạm giao cho chị V) là 3,5m; phía Nam (giáp đất chia chị L1) là 48,2m; phía Bắc (giáp đất chia cho chị V) là 48,2m; diện tích 181m^2 ;

- Chia cho chị Trương Thị V diện tích đất nông nghiệp: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 4m; phía Tây (giáp đất tăng tạm giao cho chị V) là 3,5m; phía Nam (giáp đất chia cho chị L) là 48,2m; phía Bắc (giáp đất chia cho anh Đ) là 48,2m; diện tích 181m^2 .

- Chia cho anh Đ diện tích đất ở và đất nông nghiệp: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 10,7 m; phía Tây (giáp đất tăng tạm giao cho anh Đ) là 10m, phía Nam (giáp đất chia chị V) là 48,2m; phía Bắc (giáp ngõ đi và đất của anh S, bà H) là 48,8m; diện tích đất là 502m^2 , trong đó: 302m^2 là diện tích đất nông nghiệp và 200m^2 đất ở (bao gồm cả diện tích đất ở 100m^2 anh Đ đã bán cho người khác nhưng chưa bàn giao đất, anh Đ có trách nhiệm giao lại diện tích đất đã bán cho người mua theo đúng chiều rộng, chiều dài như thỏa thuận).

* Diện tích đất tăng 435m^2 , tạm giao cho chị V và anh Đ, cụ thể:

- Tạm giao chị V quản lý, sử dụng, gồm: phía Đông (giáp đuôi thổ đất nông nghiệp chia cho chị T, chị L1, chị L, chị V) là 14,2m; phía Tây (giáp ao cá hộ ông

Trần Văn D) là 13,8m; phía Nam (giáp hộ ông Nguyễn Mạnh B) là 18,1m; phía Bắc (giáp đất nông nghiệp tạm giao cho anh Đ) là 18,1m. Tổng diện tích đất là 254m².

- Tạm giao cho anh Đ quản lý, sử dụng, gồm: phía Đông (giáp đất chia anh Đ) là 10m; phía Tây (giáp ao cá ông Trần Văn D) là 10m; phía Nam (giáp đất tạm giao cho chị V) là 18,1m; phía Bắc (giáp đất anh S, bà H) là 18,1m. Tổng diện tích là 181m².

*/ Diện tích đất 856m², trong đó: 204m² đất ở tại thửa đất số 601a, tờ bản đồ số 08 (BĐ-ĐC) được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018 mang tên anh Trương Văn S, còn lại là diện tích đất nông nghiệp.

Các bên đương sự thống nhất chia cho bà H và anh S, cụ thể:

- Công nhận diện tích ngõ đã hình thành từ trước: Tính từ quốc lộ 10 vào đến giáp sân nhà anh S, cụ thể: phía Đông (giáp quốc lộ 10) là 3m, phía Tây (giáp sân nhà anh S) là 3m; phía Nam (giáp tường nhà anh Đ) là 21,6m; phía Bắc (giáp nhà anh V) là 21,6m; tổng diện tích ngõ là 64,8m² làm ngõ đi chung cho bà H và anh S;

- Các bên thống nhất: trong tổng diện tích đất chia cho anh S và bà H thì anh S, bà H sẽ dành một phần diện tích đất như sau để làm ngõ đi chung, cụ thể:

+ Anh S dành diện tích đất là 51m²: phía Đông (giáp ngõ cũ) là 3m; phía Tây (giáp đất ngõ chia bà H) là 3m; phía Nam (giáp đất anh Đ) là 17m; phía Bắc (giáp đất ở anh S) là 17m;

+ Bà H dành diện tích đất là 53,6m²: phía Đông (giáp đất ngõ anh S) 3m; phía Tây (giáp đất tạm giao anh S) là 3m; phía Nam (giáp đất anh Đ) là 17,87m; phía Nam (giáp đất của bà H) là 17,87m.

Như vậy, ngõ đi chung (tính theo chiều Đông -Tây): phía Đông 3m; phía Tây 3m; phía Nam 56,47m; phía Bắc 56,47m. Diện tích ngõ đi chung là 169,4m².

- Diện tích đất còn lại 686,6m², chia cho anh S và bà H, như sau:

+ Giao anh S diện tích đất ở và đất nông nghiệp, gồm:

Phía Đông (giáp quốc lộ 10 và nhà anh Mai Văn V) là 20,8m; phía Tây (giáp đất chia bà H) là 20,4m; phía Nam (giáp đất ngõ đi chung) là 17m; phía Bắc (giáp nhà anh Mai Quốc C và đất của chợ Hòm) là 17m; Diện tích đất là 350,2m²;

Phía Đông (giáp đất chia cho anh S) là 8,4m; phía Tây (giáp đất tạm giao cho anh S) là 5,6m; phía Nam (giáp đất nông nghiệp chia bà H) là 17,87m; phía Bắc (giáp tường chợ Hòm) là 18,07m. Diện tích đất là 122m².

Tổng diện tích đất giao anh S là 472,2m² (trong đó có 204m² đất ở)

+ Giao bà H quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nông nghiệp: phía Đông (giáp đất chia cho anh S) là 12m; phía Tây (giáp đất tạm giao cho anh S) là 12m; phía Nam (giáp đất ngõ nhà bà) là 17,87m; phía Bắc (giáp đất chia cho anh S) là 17,87m. Diện tích là 214,4m².

* Tạm giao diện tích đất tăng cho anh S quản lý, sử dụng: phía Đông (giáp đất chia bà H, anh S) là 20,6m, phía Tây (giáp ao cá ông D) là 20,5m; phía Nam (giáp đất anh Đ) 10,43m; phía Bắc (giáp tường chợ Hòm) 10,43m; tổng diện tích là 214,4m².

(Có kèm theo sơ đồ thửa đất cụ thể tại 2 vị trí đất)

2.4/ Nghĩa vụ thực hiện:

Đối với diện tích 1.226m², hiện tại anh Đ đang sử dụng và cho Công ty TNHHVT&TM Dũng Nguyên thuê, mục đích sử dụng: Đầu tư xây mới văn phòng, cửa hàng, phụ tùng, nhà ở cho nhân viên xưởng cán Tôn hoa sen; thời hạn thuê là 10 năm 03 tháng (từ ngày 01/12/2016 đến 01/3/2027) hết hạn hợp đồng. Các bên đương sự thống nhất:

+ Đến ngày 01 tháng 3 năm 2027, anh Đ và Công ty TNHHVT&TM Dũng Nguyên sẽ có nghĩa vụ thanh lý hợp đồng trả lại mặt bằng là đất cho anh Đ theo thỏa thuận.

+ Các bên thống nhất cho công ty TNHHVT&TM Dũng Nguyên 30 ngày để tháo dỡ và di dời các tài sản xây dựng trên đất để bàn giao lại mặt bằng là đất cho anh Định.

+ Anh Đ có trách nhiệm giao lại diện tích đất cho chị T, chị L1, chị L, chị V vào ngày 30 tháng 5 năm 2027 để thực hiện quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Anh Đ có nghĩa vụ và trách nhiệm bàn giao diện tích đất 100m² cho người mua đất của anh theo đúng thỏa thuận về chiều dài, chiều rộng trong tổng diện tích đất anh được chia 502m².

* Các bên có nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đối với diện tích đất được chia theo quy định.

2.5/ Về giá đất: Các bên đương sự đều thống nhất giá trị đất ở và giá trị đất nông nghiệp như giá Hội đồng định giá tài sản đã xác định:

a/ Đối với diện tích đất tại thửa đất anh Đ quản lý, sử dụng: giá đất theo QĐ 44/2019/QĐ-UBND, ngày 23/12/2019 đối với đất ở là 3.500.000đ/m² và đất nông nghiệp là 40.000đ/m². Cụ thể:

* Giá trị đất nông nghiệp:

- Diện tích đất nông nghiệp chia chị T là $181\text{m}^2 \times 40.000\text{đ}/\text{m}^2 = 7.240.000\text{đ}$;
- Diện tích đất nông nghiệp chia chị L1 là $181\text{m}^2 \times 40.000\text{đ}/\text{m}^2 = 7.240.000\text{đ}$;
- Diện tích đất nông nghiệp chia chị L là $181\text{m}^2 \times 40.000\text{đ}/\text{m}^2 = 7.240.000\text{đ}$;
- Diện tích đất nông nghiệp chia chị V là $181\text{m}^2 \times 40.000\text{đ}/\text{m}^2 = 7.240.000\text{đ}$;
- Diện tích đất nông nghiệp chia anh Đ là $302\text{m}^2 \times 40.000\text{đ}/\text{m}^2 = 12.080.000\text{đ}$;

* Giá trị đất ở: chia anh Đ là $200\text{m}^2 \times 3.500.000\text{đ}/\text{m}^2 = 700.000.000\text{đ}$.

b/ Đối với đất ở tại thửa đất anh S quản lý, sử dụng: giá đất theo QĐ 44/2019/QĐ-UBND, ngày 23/12/2019 là 2.100.000đ/m² và giá đất nông nghiệp là 40.000đ/m², cụ thể:

* Giá trị đất nông nghiệp:

- Diện tích đất nông nghiệp chia anh S là 268m² x 40.000đ/m² = 10.720.000đ;

- Diện tích đất nông nghiệp chia bà H là 214m² x 40.000đ/m² = 8.560.000đ;

* Giá trị đất ở: chia anh S là 204m² x 2.100.000đ/m² = 428.400.000đ.

2.6/ Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà H, chị V, chị L, anh Đ, chị L1, chị T, anh S đều là thân nhân của liệt sỹ Trương Văn D (có giấy chứng nhận liệt sỹ) theo QĐ 887 TTg ngày 17/7/2019 và có đơn đề nghị miễn, giảm án phí, nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Nga Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Lê Thị Huệ

